



## KNALLROT

Sigisbert Regli über:

**Stabilisierungs-  
programme der  
Gemeinde**

## EMMEN WÄCHST

**Die Strategie Emmen 2025  
ist beschlossen**

Lesen Sie den Beitrag von  
Susanne Truttman



# perSPektive Emmen

**Entwicklung der Gemeinde mitgestalten!**

**BODEN IST  
«MEHR-WERT»**



# BODEN IST «MEHR-WERT»



**Melanie Setz Isenegger**  
Pflegefachfrau HF  
Alt-Grossstadträtin Stadt Luzern

Im vergangenen Februar hat die SP zusammen mit den Grünen die Bodeninitiative «Boden behalten – Emmen gestalten» eingereicht. Leider wurde diese am 15. September vom Einwohnerrat zwar als gültig erklärt, aber auf Antrag des Gemeinderates abgelehnt. Doch das letzte Wort haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger – es liegt also an Ihnen, liebe Emmerinnen und Emmer!

Denn eine Annahme der Initiative verändert die Wahrnehmung und den bisherigen Umgang mit einem der kostbarsten Güter einer Gemeinde: dem Boden. Der Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken und Gebäuden darf nicht aufgrund politischer Mehrheiten und der finanziellen Situation der Gemeinde entschieden werden. Sondern die Gemeinde Emmen soll aktive Bodenpolitik betreiben, die eine Gestaltung unseres Lebensraumes zulässt und nicht bloss dazu dient, die Gemeindekasse aufzubessern.

Angesprochen auf Landverkäufe in der Stadt Luzern reagierte ein SP-Gemeinderat der Stadt Zürich schon vor Jahren erstaunt: «Landverkäufe? Solche gibt es in Zürich seit Jahrzehnten nicht mehr. Die Stadt gibt Grundstücke nur noch im Baurecht ab». Was also in Emmen als eine unmögliche Einschränkung der Handlungsfähigkeit betrachtet wird, ist in anderen Städten und Gemeinden eine Selbstverständlichkeit.

Und fast zeitgleich wie bei uns wurde auch in der Stadt Basel die «Neue Bodeninitiative» mit praktisch identischen Forderungen eingereicht. Denn Bauland wird knapp und für Bauherren mit kleinerem Budget zu teuer. Die Folgen sind Landkäufe durch Grossinvestoren, bei denen die Rendite im Vordergrund steht, das Sozialgefüge und die Gegebenheiten einer Gemeinde aber eine untergeordnete Rolle spielen.

## Schlagkräftige Argumente für die Annahme der Initiative:

Eine Abgabe von Grundstücken im Baurecht generiert dauerhafte und langfristig höhere Erträge als bei einem einmaligen Landverkauf ... kein Verschern des Tafelsilbers in einkommensschwachen Zeiten (Steuersenkungen!). **Einkünfte müssen vorausschauend und nachhaltig generiert werden.**

Die Gemeinde kann auch in Zukunft über ihren Boden bestimmen und ihn für die Bevölkerung (z. B. Schulen), Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft bereithalten ... **Bewahren der Ressourcen für zukünftige Generationen. Deren Bedürfnisse und Möglichkeiten unterscheiden sich vielleicht von den heutigen.**

Ein definitiver Verkauf (an Firmen, Anlagefonds und Grossinvestoren) verhindert Gestaltungsmöglichkeiten an meistens zentralen und strategisch wichtigen Lagen ... **Mitbestimmungsrecht beibehalten bei einer Abgabe im Baurecht, um die Gemeinde mitzugestalten.**

Je nach Höhe des Baurechtzinses, der politisch festgelegt wird, können höhere Einnahmen generiert oder günstige Wohn- respektive Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden ... **Interessante Möglichkeiten für günstigen Wohnraum oder Kleinunternehmen.**

Die Initiative lässt den Spielraum, ein Grundstück zu verkaufen oder zu tauschen, wenn gleichwertiger Ersatz erworben wird ... **strategisch unbedeutende (Klein-)Flächen können auch nach Annahme der Initiative abgestossen werden.**

## Weiter Informationen unter:

[www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)  
[www.bodeninitiative-basel.ch](http://www.bodeninitiative-basel.ch)  
[www.woz.ch](http://www.woz.ch)

## Was bedeutet eine Abgabe im Baurecht ?

Ein Baurecht wird durch einen Vertrag zwischen dem Baurechtsgeber (Eigentümer eines Grundstückes) und dem Baurechtsnehmer errichtet. Durch den Eintrag im Grundbuch erhält der Baurechtsnehmer das Nutzungsrecht des Grundstückes um z. B. eine Immobilie zu errichten, die ihm dann gehört. Das Grundstück, der Boden, verbleibt aber im Besitz des Baurechtsgebers. Für die Nutzung erhält er einen Zins.

## Was sind die Inhalte eines Baurechtvertrages? (gem. Art. 779 ZGB)

- Dauer: in der Regel zwischen 30 und 100 Jahren
- Höhe des Baurechtzinses an den Baurechtsgeber und Zahlungszeitpunkt
- Heimfallentschädigung: Betrag, den der Baurechtsgeber nach Ablauf des Vertrages dem Baurechtsnehmer für erstellte Gebäude entrichten muss
- Evtl. Auflagen zu der Nutzung des Grundstückes resp. der Immobilie (z. B. gemeinnütziger Wohnungsbau)

## Ja zu einem sorgfältigen Umgang mit unserem Boden

Gemäss Bericht und Antrag 18/15 des Gemeinderates Emmen besitzt die Gemeinde per Ende 2014 Grundstücke im Finanzvermögen mit einem Wert von 15 Mio. Franken. Darunter auch grössere zusammenhängende Flächen an zentralen Lagen. Sichern wir uns diesen Wert für die Zukunft und sagen «Ja» zu einem sorgfältigen Umgang mit unserem Boden, unserem Lebensraum.

# Bestimmen wir die Richtung!



**Pius Müller**  
Architekt

## Visionen

Stellen Sie sich vor: Es fährt eine Stadtbahn von Waldbrücke nach Littau Bhf, vorbei an den grossen Arbeitgebern im östlichen Gemeindeteil, weiter durchs Dorf Emmen, vorbei an Feldbreite, dem Shopping und mitten durchs neue urbane Zentrum der «Stadt» Emmen: dem Seetalplatz und der Visco-Sistadt. Im Westen erreichen Sie, wiederum vorbei an Gewerbe- Wohn- und Industrieanlagen den Bahnhof Littau. Beide Endpunkte knüpfen an weitergehende Eisenbahnlinien. Wenn es denn sein muss, stehen den Autofahrern dort auch Park- und Ride-Anlagen zur Verfügung. Vielleicht liesse sich so die Umfahrung vom Emmen-Dorf lösen?

Das ganze Entwicklungsgebiet entlang dieser Linie umfasst schon heute 10'000 Arbeitsplätze und 20'000 Einwohner. Gerade im Hinblick auf raumplanerische Vorgaben werden sich diese Zahlen in naher Zukunft ohne weiteres verdoppeln. Die Bedeutung einer solchen peripheren Linie wird mit der Marke «Luzern Nord» und der insgesamt erhofften Urbanität im Raum Emmenbrücke, zusätzlichen Schub erhalten. Wäre nicht die Zusammenlegung von Bauämtern in Ballungsräumen Voraussetzung für langfristige Planung und noch bessere Koordination?

## Realitäten

Es wird von zwei Hauptentwicklungsgebieten gesprochen, die beide von Luzern aus starten, einmal in Richtung Zug und das andere Mal nach Sursee. Wer aber genau hinschaut, wird feststellen, dass sich dieser Schnittpunkt nach Norden, Richtung Seetalplatz verschieben wird.

Was hat das alles mit der Bodeninitiative zu tun? Sehr viel. Die Stadt Emmen sollte auf keinen Fall noch mehr Boden / Liegenschaften verkaufen. Nur so kann sie in naher Zukunft entsprechend ihrem Anspruch mitgestalten und mitreden. Die Gemeinde kann, wenn nötig, Land abtauschen. Vielleicht denkt sie eben an die Stadtbahn Ost-West oder an eine Busspur zwischen Sprengi und Sonnenplatz.

Wenn nichts mehr da ist, und so weit wird es ohne Annahme der Initiative kommen, wird es viel schwieriger sein, vor allem aber sicher teurer, öffentliche Interessen wahrzunehmen.

Zu guter Letzt werden Schulanlagen oder das Gemeindehaus an Private verkauft und die Gemeinde mietet sich ein. Was für ein Unsinn!

## Richtungsänderung ist von Nöten!

**Emmen wird zunehmend immer stärker als Kultur-, Bildungs- Lebens- und Arbeitsstadt wahrgenommen.**

Will die Gemeinde Emmen, oder bald hoffentlich Stadt Emmen genannt, gute Karten in den Händen behalten, ist das ein weiterer Grund, nicht weiter Land / Liegenschaften herzugeben. Dies dient meist nur kurzfristigen Interessen. Die Gemeinde Emmen ist in der Pflicht, eine tragende Rolle im Interesse Aller einzunehmen. Es geht primär um die Gestaltung der Zukunft, des Lebensraumes und nicht nur ums Geldverdienen. Das ist zwar wichtig, sollte aber nicht die wichtigste Triebfeder sein.

Eigentlich müsste die Gemeinde eher dazu übergehen, Boden oder Gebäude zu kaufen anstatt zu verkaufen. Die Stadt Zürich ist im Besitze von ca. 9000 Wohnungen. Für Emmen ergäben das im gleichen Massstab ca. 700 Wohnungen. Es ist nicht die allerwichtigste Aufgabe von Emmen, im Wohnungsmarkt mitzumachen, aber ein paar Häuser mehr stünden einem so grossen Gemeinwesen sicher gut an.

Gemeindeaufgaben werden in naher Zukunft und insbesondere, wenn man diese enorme Entwicklung berücksichtigt, sicher nicht geringer. Unsere Nachkommen werden es zu schätzen wissen, wenn wir weitere Bodenverkäufe stoppen. Schon unsere Väter mahnten: «Nur der dümmste Bauer verkauft seine besten Kühe».





**Susanne Truttmann**  
Gemeinderätin

# EMMEN WÄCHST

**Gesund und qualitativ hochstehend soll das Wachstum erfolgen.**

**Die Strategie Emmen 2025 ist beschlossen. Emmen erhält mehr Wohnungen und mehr Arbeitsplätze.**

Es ist ein gesamtschweizerisches Phänomen, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von Jahr zu Jahr wächst: waren es 1970 pro Person 27 m<sup>2</sup>, beansprucht heute eine Person durchschnittlich 45 m<sup>2</sup>. Menschen mit Migrationshintergrund liegen dabei tiefer.

Emmen wird mit dem Wachstum der Wohnbevölkerung mehr Kinder und Jugendliche beschulen. Die Gemeinde benötigt für die Volksschule weiteren Schulraum, so in den Schulkreisen Erlen und Emmen-Dorf.

Emmen wird Hochschulstandort und ab Herbst 2016 werden rund 300 Studierende die Hochschule Luzern – Design & Kunst in der Vicosistadt besuchen. Die Region benötigt Raum für studentisches Wohnen.

Mehr Seniorinnen und Senioren werden Betreuung nötig haben. Die BZE Emmen AG durfte eben ein neues, modernes Betagtenzentrum in Betrieb nehmen.

Unser Siedlungsleitbild hält fest, dass die Entwicklung primär nach innen erfolgen soll und dass mit den bestehenden Freiflächen haushälterisch umgegangen werden muss. Emmen wird attraktive öffentliche Plätze erhalten und Gewässer, Natur sowie Landschaftsschutz in die Freiraumgestaltung einbinden. Es gilt das Prinzip der Innenentwicklung vor der Aussenentwicklung. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum soll mittels qualitätsvollen Verdichtungen aufgefangen werden. Verbesserte Radwege und der leistungsfähige öffentliche Verkehr tragen dazu bei, dass die Bevölkerung für Arbeits- und Freizeitverkehr Anreize zum Umsteigen erhält und so der motorisierte Individualverkehr nicht prozentual mitwächst, sondern das Mobilitätsverhalten sich ändert.

„**Qualitatives Wachstum für die spannende und dynamische Gemeinde Emmen setzt Sorgfalt, Sorgsamkeit und Investitionen voraus**“



**Sigisbert Regli**  
Präsident SP Emmen

## KNALLROT

Die Beschränkung der Investitionen führt leider dazu, dass auf die Kolumne des Präsidenten verzichtet werden muss. Und da im Rahmen des Parteikassen-Stabilisierungsprogramms die Ausgaben für die Druckerschwärze reduziert werden, bleibt der Rest dieses Artikels vorläufig ungedruckt...

**...und genau so verzögern sich aufgrund der Investitionsplafonierung in der Gemeinde die rechtzeitige Bereitstellung von benötigtem Schulraum und die Sanierung von öffentlichen Gebäuden!**

### Agenda

Donnerstag, 5. November 2015, 19:30 Zentrum Gersag

#### Parteiversammlung

«Kommunalwahlen 2016»

mit David Roth, Präsident SP Luzern

Weitere Informationen unter:  
[www.sp-emmen.ch](http://www.sp-emmen.ch)

Mitglieder und Sympathisanten der SP erhalten eine schriftliche Einladung zu den Anlässen.

### Impressum

#### Herausgeberin:

SP Emmen, Hinter-Listrig 23, 6020 Emmenbrücke  
[sp-emmen@bluewin.ch](mailto:sp-emmen@bluewin.ch) | [www.sp-emmen.ch](http://www.sp-emmen.ch)

**Redaktion:** Barbara Fas

**Mitarbeit an dieser Nummer:** Susanne Truttmann, Sigi Regli, Melanie Setz, Pius Müller

**Grafik:** stylegrafix.ch

**Druck:** Gegendruck GmbH